

С.В. КАЛЕДИН

**Развитие
ипотеки в
современной
России**

Учебное пособие

Сергей Каледин

**Развитие ипотеки в
современной России**

«Автор»

2026

Каледин С.

Развитие ипотеки в современной России / С. Каледин —
«Автор», 2026

Внимание читателя представлен материал (лекции) для специальности «Экономика и финансы» дисциплины «Банковское дело». Предложенная информация, несомненно, поможет преподавателю качественно изложить заявленную тему, а на семинарских занятиях и контрольных мероприятиях проверять и оценивать остаточные знания у аудитории по изученному предмету, проводить аттестацию. Для слушателей и студентов – закрепить освоенный материал, подготовиться к тестовым испытаниям, промежуточным и итоговым мероприятиям. Работа будет интересна профессорско-преподавательскому составу высших учебных заведений, студентам, специалистам, широкому кругу читателей.

© Каледин С., 2026

© Автор, 2026

Содержание

1. Ипотека	6
2. История развития ипотеки в России	7
3. Современный этап российского ипотечного кредитования	8
Конец ознакомительного фрагмента.	9

Сергей Каледин

Развитие ипотеки в современной России

План

1. Ипотека
2. История развития ипотеки в России
3. Современный этап российского ипотечного кредитования
4. Программа ипотечного кредитования жилищного строительства
5. Перспективы ипотечного кредитования в России

1. Ипотека

Одной из наиболее распространенных форм кредитов в развитых странах являются ссуды под недвижимость, или ипотечные кредиты. Самые крупные направления кредитования под недвижимость – ссуды на покупку и строительство жилья, на освоение земельных участков, под нежилые строения коммерческого и промышленного назначения.

Ипотека давно стала мощным инструментом экономического развития в большинстве стран мира. Ипотечные банки снова появились и у нас, в России. Поэтому следует более подробно рассмотреть, что же это за инструмент, в чем его двигательная сила? Каковы перспективы его развития и какую роль он мог бы сыграть в развитии российского предпринимательства и в выходе страны из глубокого экономического и социального кризиса?

Что такое ипотека? Слово "ипотека" греческого происхождения - это залог недвижимости (земли, основных фондов, зданий, жилья) с целью получения ссуды. В случае невозврата ссуды собственником имущества становится кредитор. Таким образом, ипотека – это особая форма обеспечения кредита.

В мировой практике существует три базовых модели ипотеки, которые являются основой для других модификаций.

Сущность «усеченно-открытой» модели фактически представляет собой взаимоотношения субъектов первичного рынка ипотечных закладных. Модель характеризуется организационной простотой и не требует протекционистской поддержки администраций, но работает только в условиях развитой рыночной экономики. Слабость отечественной банковской системы, незаинтересованность банков в ипотечном кредитовании имеет результатом монопольное завышение ставок кредита при относительно непродолжительных сроках кредитования определяют чрезвычайно незначительный масштаб таких операций в России.

Второй моделью является «сбалансированная автономная», основанная на сберегательно-ссудном принципе функционирования. Будущие заемщики формируют совокупный портфель кредитных ресурсов путем внесения вкладов на специализированные сберегательные счета. Недостатком модели является отсрочка возможности приобретения жилья до момента накопления установленной суммы. С другой стороны, существенным преимуществом сбалансированной автономной системы, особенно для стран с неустойчивой экономикой, является полная независимость от состояния финансово-кредитного рынка, поскольку источники кредитов уже определены. В рамках данной модели кредитор имеет меньший риск невозврата ссуды, поскольку может достаточно точно оценить платежеспособность заемщика на накопительном этапе отношений.

«Расширенная открытая» (американская) модель строится на создании вторичного рынка закладных, который мобилизует ресурсы для предоставления новых ипотечных кредитов. Главная функция вторичного рынка состоит в трансформации конкретных закладных в ипотечные облигации и размещении их среди новых инвесторов.

Главным субъектом вторичного ипотечного рынка в развитых странах являются крупные эмиссионно-финансовые корпорации, скупающие первичные закладные у ипотечных банков и эмитирующие ценные бумаги, обеспеченные этими закладными.

Как и усеченно-открытая, американская модель ипотеки является чисто рыночной и регулируется следующими основными показателями: банковским процентом по ссудам и доходностью ценных бумаг, размещаемых на вторичном рынке, а также стоимостью услуг всех профессиональных участников ипотечного рынка. Эта модель работает только в условиях стабильной экономики, надежной финансово-кредитной системы, высокоразвитого фондового рынка, экономически активного населения, свободно оперирующего финансовыми инструментами, сильной поддержки государства.

2. История развития ипотеки в России

Ипотека в России имеет долгую и сложную историю.

Первые банки, выдавшие долгосрочные кредиты под залог недвижимости появились во второй половине XVIII столетия. Это были государственные дворянские банки, которые выдавали кредит помещикам, нуждавшимся в деньгах, под залог имения. Стоимость недвижимости вместе с крепостными душами оценивалась специальными комиссиями, и банк выдавал ссуды на 15, 28 или 33 года. Чаще всего кредит составлял 60-70% стоимости имущества.

Первый такой банк был учрежден в 1754 г. с отделениями в Петербурге и Москве. К началу 60-х гг. XVIII в. средства банка оказались замороженными, так как помещики не погашали в срок ссуды и отказывались от уплаты процентов. В 1786 г. Банк для дворянства был реорганизован в Государственный заемный банк, который принимал вклады и выдавал долгосрочные ссуды под залог помещичьих земель и горнозаводских имений, фабричных строений и каменных домов в Петербурге. В 1802 г. к нему был присоединен Вспомогательный для дворянства банк (создан в 1797 г.). Часть средств банка направлялась на финансирование правительства.

После реформы 1861 г. были созданы новые дворянские банки, выдававшие долгосрочные кредиты под залог помещичьих имений исходя из цены земельного участка. К таким банкам относился Государственный дворянский земельный банк (основан в 1885 г.), который выдавал дворянам ипотечные ссуды на льготных условиях в размере 60% стоимости их имений сроком до 66 лет из низкого процента (5,75%, а с 1897 г. – 3,5%) и предоставлял отсрочки платежей без взимания процентов. Кроме государственных, в России действовали и местные дворянские банки. Система дворянских банков просуществовала до середины XIX в., когда Александр II запретил выдачу государственных кредитов и ликвидировал разорившиеся дворянские банки.

Однако ипотечный кредит в России продолжал развиваться. Вскоре появились новые кредитные учреждения – городские кредитные общества и земельные банки. Они выдавали кредиты под залог недвижимости не деньгами, а ценными бумагами, обеспеченными закладываемой недвижимостью. Собственники недвижимости объединялись в товарищества, внося в виде пая собственные доходные дома. Затем выпускались ценные бумаги общества, подтвержденные имеющейся недвижимостью. По ним гарантировался фиксированный доход (около 5%). Кредитные товарищества добились права конвертировать свои ценные бумаги в государственные обязательства (облигации).

3. Современный этап российского ипотечного кредитования

В начале XX в. Россия имела широкую сеть ипотечных банков. Сформировался прогрессивный вторичный рынок ценных бумаг, обеспеченных закладными на недвижимое имущество. Многие из опыта российских ипотечных банков позднее было использовано в других странах.

Развитие системы ипотечного кредитования под залог недвижимого имущества, и прежде всего земли, было приостановлено в октябре 1917 г. Советская власть, ликвидировав частную собственность, в том числе и на землю, практически устранила основу для ипотечного кредитования.

В настоящее время с развитием частных форм собственности началось возрождение ипотеки. В Москве и других крупных городах России (Санкт-Петербурге, Новосибирске, Самаре) созданы первые ипотечные банки. Процесс их становления сложен и противоречив. Это связано с той экономической ситуацией, которая сложилась в стране, – дефицит кредитных ресурсов долгосрочного характера, высокие темпы инфляции и процентные ставки, делающие долгосрочные кредиты практически недоступными для подавляющей части населения. Отсутствие законодательства по ипотеке, несовершенство системы регистрации закладных и изъятия недвижимости у недобросовестных плательщиков также сдерживают развитие операций по предоставлению ипотечных кредитов в России.

Российские ипотечные банки, тщательно изучая дореволюционный опыт, практику других государств, стараются разработать банковские продукты, способные реально действовать в сложной экономической обстановке. Однако очень немногие вновь созданные ипотечные банки, в большинстве своем представляющие собой обычные универсальные коммерческие банки, могут констатировать действительное проведение операций по ипотечному кредитованию граждан. Следующим шагом развития ипотеки на российском рынке стало создание в 1993 г. Ассоциации ипотечных банков, учредителями которой выступили 16 фирм, девять из них – ипотечные банки. Цель Ассоциации – поддержка законов об ипотеке, преференции банков, которые занимаются ипотечным кредитованием.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.